



Landkreis Wittenberg Postfach 100251 06872 Lutherstadt Wittenberg

Postzustellungsurkunde

Herrn Peter Fitzek
Vorsitzender des Ganzheitlichen Wege e. V.
c/o Peter Fitzek
Coswiger Str. 7
06886 Lutherstadt Wittenberg

Fachdienst: **FD Bauordnung (63.60)**

Besucher- Breitscheidstraße 4

adresse: 06886 Wittenberg

Auskunft erteilt: Frau Dölitzsch

Zimmer-Nr.: A2-34

☎ 03491 479-682

Fax: 03491 479-675

eMail:

E-mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur.

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Antwort bitte angeben)
63-02109-2013-26

Datum

16. August 2013

Vorhaben

Bau- und Nutzungsänderung einer Verkaufsstelle für Geschenk-
artikel im EG des Wohn- und Geschäftshauses in eine Bank sowie
Aufbringen einer Werbeaufschrift (ca. 0,6 m x 7 m) an der Fassade
hier: ordnungsbehördliches Verfahren

Antragsteller

Landkreis Wittenberg
FD Bauordnung
- untere Bauaufsichtsbehörde -
Breitscheidstraße 4
06886 Lutherstadt Wittenberg

eingegangen 31. Juli 2013

Grundstück Lutherstadt Wittenberg, Schloßstraße 29, Coswiger Straße 7

Gemarkung	Wittenberg	Wittenberg
Flur	65	65
Flurstück	212	217

Ordnungsverfügung

aufgrund der §§ 1 und 13 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 23. September 2003 (GVBl. LSA S. 214 Nr. 32/2003) i. V. m. den §§ 57 Abs. 2, 78 Abs. 1 und 79 der Bauordnung Sachsen - Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769 Nr. 67/2005) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Sehr geehrter Herr Fitzek,

am 31. Juli 2013 gegen 12:00 Uhr wurden Ihnen gegenüber nachfolgende, bauaufsichtliche Anordnungen zum Wohn-und Geschäftshaus auf dem Grundstück in Lutherstadt Wittenberg, Schloßstraße 29/ Coswiger Straße 7 (Flur 65, Flurstücke 212 und 217, Gemarkung Wittenberg) mündlich verfügt:

- 1. Alle Bauarbeiten, die der Bau- und Nutzungsänderung einer Verkaufsstelle für Geschenkartikel im Erdgeschoss des o. g. Wohn- und Geschäftshauses in eine Bank dienen, sind sofort einzustellen (Baustopp).**
- 2. Die Nutzung der vormaligen Verkaufsstelle für Geschenkartikel im Erdgeschoss des o. g. Wohn- und Geschäftshauses in eine Bank wird präventiv untersagt.**
- 3. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die Anordnungen unter Ziffer 1 und 2 werden Ihnen gemäß der §§ 56 und 59 SOG LSA zugleich **Zwangsgelder in Höhe von jeweils 10.000,00 EUR angedroht:****

4. Aufgrund des § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der zurzeit gültigen Fassung wird hiermit die **sofortige Vollziehung dieser Verfügung** angeordnet.

Dieser mündliche Verwaltungsakt wird hiermit in schriftlicher Form bestätigt.

Sie haben die Kosten dieses Verfahrens zu tragen.

Begründung

Durch Mitarbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde bei einer am 31. Juli 2013 durchgeführten Vor-Ort-Besichtigung festgestellt, dass an der Fassade des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück in Lutherstadt Wittenberg Schloßstraße 29/Coswiger Straße 7 zur Schloßstraße hin die Werbeaufschrift „Königliche Reichsbank“ aufgebracht worden ist. Dieser Schriftzug in aufgemalten Buchstaben mit blauer Farbe weist eine Größe von ca. 0,6 m x 7,0 m auf. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass in den Räumen des Erdgeschosses, in dem sich vormals eine Verkaufsstätte für Geschenkartikel befand, diverse Umbauarbeiten durchgeführt werden, die offensichtlich dazu dienen, eine sogenannte „Königliche Reichsbank“ einzurichten. Wie die Räumlichkeiten umgebaut und ausgestattet werden sollen, konnte dem an der Wand befestigten Übersichtsplan entnommen werden.

Vor Ort wurde neben mehreren Bauarbeitern auch ein Herr Wartenberg angetroffen. Dieser bestätigte, dass die Bauarbeiten in den Räumlichkeiten dazu dienen, eine Bank einzurichten.

Noch am selben Tag sprachen Sie bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. Im Rahmen dieses persönlichen Gespräches wurde Ihnen die Sach- und Rechtslage ausführlich geschildert. Auf die Frage, wer die Baumaßnahmen veranlasst habe, erklärten Sie Ihre Verantwortlichkeit und teilten mit, dass die Bank am 16. September 2013 auf jeden Fall eröffnet werde. Jedoch seien Sie daran interessiert, die Angelegenheit ohne Verwaltungsgerichtsbarkeit zu regeln. Hinsichtlich der Einreichung von Bauvorlagen wollten Sie sich mit dem Grundstückseigentümer bzw. Vermieter der Liegenschaft verständigen, dass dieser die Bauantragsunterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einreicht.

Mit Schreiben vom 1. August 2013 bestätigte die Verwaltungsgesellschaft des Objektes, ein Planungsbüro mit der Anfertigung der Antragsunterlagen für eine sanierungsrechtliche und denkmalrechtliche Genehmigung zur Änderung Fassade beauftragt zu haben. Außer Acht gelassen wurde hingegen die mit der Fassadenwerbung einhergehende Bau- und Nutzungsänderung im Erdgeschoss des in Rede stehenden Gebäudes.

Bis zum heutigen Tag liegen dem Landkreis Wittenberg als untere Bauaufsichtsbehörde keine Bauvorlagen zur Prüfung der Zulässigkeit der Bau- und Nutzungsänderung des Gebäudes vor.

In Anbetracht des gegenwärtigen Verfahrensstandes wird es als notwendig erachtet, den am 31. Juli 2013 mündlich angeordneten Baustopp sowie das präventive Nutzungsverbot in schriftlicher Form zu bestätigen.

Rechtslage

Gemäß § 58 Abs. 1 BauO LSA bedarf die Errichtung, **die Änderung und die Nutzungsänderung von Anlagen** der Baugenehmigung. Eine Ausnahme von dieser Genehmigungspflicht nach den §§ 59 bis 61, 75 und 76 BauO LSA liegt hier nicht vor. Nach einer diesbezüglichen Prüfung bleibt festzustellen, dass die dort jeweils aufgeführten Tatbestandsmerkmale auf den vorliegenden Fall nicht zutreffen.

Von einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung im baurechtlichen Sinne ist immer dann auszugehen, wenn der Anlage eine neue Zweckbestimmung gegeben wird und die neue Nutzung anderen Anforderungen öffentlich-rechtlicher Art unterworfen ist. Da die vormalige Nutzung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Gebäudes Schloßstraße 29/ Coswiger Straße 7 als Verkaufsstelle für Geschenkartikel und die von Ihnen beabsichtigte Nutzung als Bank nicht vergleichbar sind, ist vorliegend von einer baurechtlichen Bau- und Nutzungsänderung in dem besagten Wohn- und Geschäftshaus auszugehen.

Mithin bedarf die streitgegenständliche Bau- und Nutzungsänderung sowie die dazugehörigen Fassadenwerbung einer Baugenehmigung, die nicht erteilt worden ist. Die Arbeiten wurden somit **formell baurechtswidrig** durchgeführt.

Das öffentliche Baurecht gebietet grundsätzlich ein Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände. Meine Eingriffsbefugnis hierzu ergibt sich aus § 57 Abs. 2 BauO LSA. Nach dieser Vorschrift haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.

Nach diesseitigem Kenntnisstand ist der Ganzheitliche Wege e. V. in 06886 Lutherstadt Wittenberg, Coswiger Straße 7 Mieter des Wohn- und Geschäftshauses, in dem die besagten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Sie sind der Vorsitzende dieses Vereins und nach eigenen Angaben auch Bauherr des in Rede stehenden Vorhabens.

Gemäß §§ 51 und 52 BauO LSA sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Der Bauherr hat im Übrigen dafür Sorge zu tragen, dass erforderliche Genehmigungen eingeholt werden. Dieser Verantwortung kamen Sie nicht nach.

Gemäß § 78 Abs. 1 BauO LSA kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Bauarbeiten anordnen, wenn mit der Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens ohne die erforderliche Baugenehmigung, wie im vorliegenden Fall, begonnen wurde.

Es entspricht pflichtgemäßem Ermessen, ungenehmigten Bauarbeiten mit einem Baustopp Einhalt zu gebieten. Nach einschlägiger Rechtsprechung reicht hierfür allein die formelle Illegalität aus. Die vorläufige Untersagung weiterer Bautätigkeit ist das geeignete Mittel, um die Fortführung der ungenehmigten Bau- und Umbauarbeiten zu unterbinden. Die Einstellung der Arbeiten ist auch erforderlich, um eine weitere Verletzung bauordnungsrechtlicher Vorschriften zu verhindern. Die Stilllegung ist auch angemessen, da das öffentliche Interesse an der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften die durch die angeordnete Einstellung der Bauarbeiten für den Bauherrn entstehenden Nachteile überwiegt. Die Bauordnung wurde nicht zuletzt auch aus dem Grund geschaffen, um unbefugtes Bauen zu verhindern und ein sicheres Bauen für den Bauherrn, Arbeitende, aber auch Dritte zu gewährleisten. Zudem hätten Sie es in der Hand gehabt, durch rechtzeitige Beantragung einer Baugenehmigung solche Nachteile zu vermeiden.

Voraussetzung einer Nutzungsuntersagung ist nicht, dass die rechtswidrige Nutzung bereits aufgenommen wurde. Wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine rechtswidrige Nutzung bevorsteht, kann diese auch vorbeugend untersagt werden.

Die präventive Nutzungsuntersagung findet ihre Rechtsgrundlage in § 79 Satz 2 BauO LSA. Nach dieser Regelung kann die Bauaufsichtsbehörde die Benutzung von Anlagen - auch vorbeugend - untersagen, wenn die Nutzung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Ein solcher Verstoß läge bei einer Nutzungsaufnahme schon deswegen vor, weil die Nutzung des besagten Erdgeschosses als Bank einer Baugenehmigung bedarf. Da die Nutzungsuntersagung in erster Linie die Funktion hat, die Verantwortlichen, also den Bauherrn, auf das Genehmigungsverfahren zu verweisen, muss nicht geprüft werden, ob das Vorhaben auch gegen materielles Recht verstößt und somit nicht genehmigungsfähig ist. Eine vorbeugende Anordnung darf schon allein wegen des drohenden Verstoßes gegen formelles Baurecht ergehen.

Aufgrund der bereits erfolgten Aufbringung der Werbeaufschrift „Königliche Reichsbank“ und Ihrer Aussage vom 31. Juli 2013, wie vorgesehen, diese Bank am 16. September 2013 in jedem Fall zu eröffnen, liegen konkrete Anhaltspunkte für eine bevorstehende rechtswidrige Nutzung vor. Auch ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass Sie Ihrer Mitwirkungspflicht nachkommen und die notwendigen Bauvorlagen für das geplante Vorhaben einreichen. Bereits eine fehlende Baugenehmigung rechtfertigt auch den Erlass eines präventiven Nutzungsverbotes.

Die vorbeugende Untersagung einer baurechtswidrigen Nutzung wurde nach pflichtgemäßem Ermessen angeordnet. Die Behörde macht dabei von ihrem Ermessen in einer dem Zweck des Gesetzes entsprechenden Weise Gebrauch, wenn sie die unzulässige Nutzung von Anlagen untersagt, weil nur so die Rechtsordnung aufrechterhalten werden kann. Ein anderes, milderer Mittel ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Des Weiteren ist die angeordnete Nutzungsuntersagung auch verhältnismäßig und angemessen, zumal Sie über die Baugenehmigungspflicht und die Rechtsfolgen bereits am 31. Juli 2013 in Kenntnis gesetzt worden sind.

In Abwägung der maßgeblichen öffentlichen Belange und privater Interessen ist festzustellen, dass das öffentliche Interesse an der Herstellung baurechtmäßiger Zustände im vorliegenden Fall ein stärkeres Gewicht besitzt, als die persönlichen und wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn, von ordnungsbehördlichen Maßnahmen verschont zu bleiben. Für das öffentliche Interesse spricht hier die generalpräventive Funktion des formellen Baurechts, die es regelmäßig gerechtfertigt erscheinen lässt, sowohl ungenehmigte Bauarbeiten als auch eine ungenehmigte Nutzung zu unterbinden.

Androhung von Zwangsmitteln

Ein Verwaltungsakt, der auf die Vornahme einer Handlung oder auf Duldung oder Unterlassung gerichtet ist, kann gemäß § 53 Abs. 1 SOG LSA mit Zwangsmitteln durchgesetzt werden, wenn er unanfechtbar ist oder ein Rechtsbehelf - wie im vorliegenden Fall - keine aufschiebende Wirkung hat. Die Androhung eines Zwangsmittels ist geboten, um eine Zuwiderhandlung gegen den verfügbaren Baustopp (Ziffer 1) und gegen die verfügte Nutzungsuntersagung (Ziffer 2) zu verhindern. Das angedrohte Zwangsgeld ist das am wenigsten belastende Zwangsmittel. Angesichts der Erheblichkeit des Verstoßes ist die jeweils angedrohte Höhe der Zwangsgelder angemessen.

Das Zwangsgeld dient ausschließlich als Beugemittel. Sie haben es mithin selbst in der Hand, eine Festsetzung zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Uneinbringlichkeit des Zwangsgeldes das Verwaltungsgericht Halle, Thüringer Straße 16 in 06112 Halle, Ersatzzwanghaft anordnen kann.

Anordnung der sofortigen Vollziehung

Diese Verfügung ergeht gemäß § 80 Abs. 2 Ziffer 4 VwGO unter Anordnung der sofortigen Vollziehung. Nach dieser Vorschrift entfällt die aufschiebende Wirkung eines Widerspruches bzw. einer Anfechtungsklage in den Fällen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten von der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen oder über den Widerspruch zu entscheiden hat, besonders angeordnet wird.

Nach § 13 SOG LSA bin ich befugt, die erforderlichen Maßnahmen zur Abwehr einer Gefahr zu erlassen. Eine Gefahr im Sinne des § 3 Nr. 3a SOG LSA liegt vor, wenn eine Sachlage gegeben ist, bei der die hinreichende Wahrscheinlichkeit besteht, dass in absehbarer Zeit ein Schaden für die öffentliche Sicherheit und Ordnung eintreten wird. Öffentliche Sicherheit im Sinne des § 3 Nr. 1 SOG LSA ist die Unverletzlichkeit der Rechtsordnung sowie des Bestandes und der Einrichtung des Staates und seiner Gesetze als besonders geschütztes Rechtsgut. Durch die bereits ausgeführten Bau- und Umbauarbeiten wurde gegen die Bauordnung und somit gegen die Rechtsordnung verstoßen. Darüber hinaus ist auch mit der Eröffnung der Bank und der damit verbundenen Nutzungsänderung ein derartiger Verstoß zu erwarten. Mithin hat sich die Gefahr konkretisiert.

Der Fortfall der aufschiebenden Wirkung des Widerspruches bzw. einer möglichen Anfechtungsklage liegt im dringenden öffentlichen Interesse. Dieses überwiegt bei weitem Ihre rein privaten sowie wirtschaftlichen Interessen an der Fortführung ungenehmigter Bauarbeiten und an einer nicht genehmigten Nutzung des Gebäudes für Bankgeschäfte.

Durch die Weiterführung der Bauarbeiten sowie die Aufnahme einer nicht genehmigten Nutzung der Räume im Erdgeschoss des streitgegenständlichen Wohn- und Geschäftshauses würde die öffentliche Sicherheit und Ordnung in untragbarer Weise gestört werden, denn es steht einerseits noch nicht fest, ob das Vorhaben überhaupt genehmigungsfähig ist und andererseits würden an-

dere Bauwillige geradezu angespornt, in gleicher Weise zu verfahren. An der Beachtung und strikten Durchführung eines formellen Genehmigungsverfahrens besteht ein derart gewichtiges Interesse, das sogar so weit reicht, dass bis zum Abschluss des Genehmigungsverfahrens selbst mit materiell rechtmäßigen Baumaßnahmen nicht begonnen werden darf. Es würde sich ansonsten geradezu ins Gegenteil verkehren, wenn dem gesetzestreuen Bürger das Opfer der mit dem Genehmigungsverfahren zwangsweise verbundenen Verzögerung des Beginns und der Fertigstellung des Baus aufgebürdet würde, demjenigen jedoch, der die Vorschriften über das Genehmigungsverfahren missachtet, gar der Vorteil einer frühzeitigen Nutzung zukommt. Zudem konnten mangels Bauvorlagen auch die an eine andere Nutzung gestellten öffentlich-rechtlichen Anforderungen insbesondere im Hinblick auf die baulichen Sicherheitsbestimmungen (Standicherheit, Brandschutz, Rettungswege usw.) nicht überprüft werden.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist daher gerechtfertigt.

Kostenfestsetzung

Der Erlass ordnungsbehördlicher Verfügungen durch die Bauaufsichtsbehörde ist gemäß den Vorschriften des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154) i. V. m. der Tarifstelle 11.1 der Baugebührenverordnung (BauGVO) vom 4. Mai 2006 (GVBl. LSA S. 315 Nr. 16/2006), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, gebührenpflichtig. Die Tarifstelle 11.1 der BauGVO sieht hierfür einen Gebührenrahmen zwischen 50,00 EUR und 1.500,00 EUR vor. Nach § 10 Abs. 1 VwKostG hat die Behörde bei der Ausfüllung dieses Gebührenrahmens das Maß des Verwaltungsaufwandes für die Amtshandlung, den Wert des Gegenstandes der Amtshandlung sowie den Nutzen und die Bedeutung der Amtshandlung für den Kostenschuldner zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Gebühr ist im vorliegenden Fall einzig der Verwaltungsaufwand zugrunde gelegt worden. Dieser ist vorliegend als durchschnittlich einzuschätzen. Eine Berücksichtigung des Gegenstandswertes wäre nicht sachgerecht, weil der Wert des Objektes schwer bestimmbar ist und die von der Verwaltung erbrachte Leistung nicht sachgerecht widerspiegeln würde. Die weiteren Bemessungskriterien, wie der Nutzen und die Bedeutung der Amtshandlung für den Kostenschuldner, mit denen Vorteile für den Adressaten der Amtshandlung erfassbar gemacht werden sollen, wurden bei der Ermittlung der Gebühr für nicht sachgerecht eingestuft und deshalb unberücksichtigt gelassen. Eine Bedeutung der Amtshandlung im Sinne eines ideellen Wertes lässt sich ebenso schwer als objektiver Maßstab bestimmen wie der Nutzen der Amtshandlung, da der Erlass dieser Verfügung einen positiven Nutzen für den Kostenpflichtigen nicht erkennen lässt. Unter Zugrundelegung dieser Kriterien wird für den Erlass dieser Ordnungsverfügung eine Gebühr in Höhe von

400,00 EUR

erhoben.

Auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 VwKostG LSA werden folgende Kosten als Auslagen erhoben:
Zustellung **3,45 EUR**.

Ich bitte Sie, den Gesamtbetrag in Höhe von 403,45 EUR mit beigefügtem Zahlschein unter Angabe des Kassenzeichens **PK41310037/AA911/ 521100.431100** innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieser Verfügung auf das Konto der Kreisverwaltung Wittenberg bei der Volksbank Wittenberg zu überweisen (**IBAN DE 838006 3598 0000 5555 50, BIC GENODEF1WB1**)

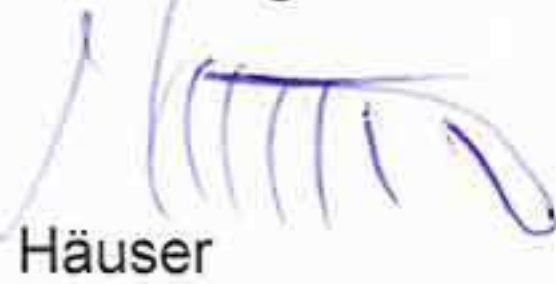
Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Ordnungsverfügung mit Androhung eines Zwangsmittels sowie die Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landkreis Wittenberg in Lutherstadt Wittenberg erhoben werden.

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruches entfällt jedoch gemäß § 80 Abs. 2 Ziffer 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der derzeit gültigen Fassung durch die besondere Anordnung der sofortigen Vollziehung.

Das Verwaltungsgericht Halle, 06112 Halle, Thüringer Straße 16, kann auf Ihren Antrag die aufschiebende Wirkung ganz oder teilweise wiederherstellen oder die Aufhebung der Vollziehung anordnen.

Im Auftrag



Häuser

Hinweise

1. Nach dem am 31. Juli 2013 mündlich verfügten Baustopp wird der Stand der Bauarbeiten durch die untere Bauaufsichtsbehörde an Ort und Stelle überprüft. Nach jeder Feststellung, dass die Bauarbeiten fortgeführt worden sind, wird das im Fall der Zuwiderhandlung gegen den verfügten Baustopp angedrohte Zwangsgeld festzusetzen sein.
2. Vor Erteilung einer nachträglichen Baugenehmigung bzw. ausdrücklichen Aufhebung dieser Ordnungsverfügung dürfen keine weiteren Bauarbeiten durchgeführt werden.
3. Nach der Feststellung, dass die Nutzung aufgenommen worden ist, wird das im Fall der Zuwiderhandlung gegen das verfügte präventive Nutzungsverbot angedrohte Zwangsgeld festzusetzen sein.

Landkreis Wittenberg
- FD Bauordnung -
Breitscheidstraße 3
06886 Lutherstadt Wittenberg

